

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/028/2009

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Herr Stadtbaurat Volker Arnold	Stadtplanung / A.42 Sc/We N Ottersdorfer Straße

Sachbearbeiter/in: Birgit Schwab

LKW-/PKW-Werkstatt auf dem Anwesen Ottersdorfer Straße 69

Anlagen

Luftbild M 1:1000

Lageplan M 1:1500

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	08.12.2009	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, den Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung vom 11.11.2003 abzulehnen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

I. Zusammenfassung

Im Folgenden geht es um den Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung für die Errichtung einer LKW-/PKW-Werkstatt der Fa. Richard Erlbacher auf dem Anwesen Ottersdorfer Straße 69.

Der Planungs- und Bauausschuss hatte sich bereits dreimal mit der Frage der Zulässigkeit der Bebauung des v.g. Grundstücks mit einer Werkhalle für einen Kfz-Reparaturbetrieb befasst (am 15.10.2001, 10.12.2001 und 21.01.2002).

Obwohl seitens der Verwaltung gegen die Durchführung des Vorhabens erhebliche Bedenken bestanden (Außenbereich nach § 35 BauGB, Eingriff in Natur und Landschaft) hat der Planungs- und Bauausschuss am 21.01.2002 der Errichtung einer Werkhalle für einen Kfz-Reparaturbetrieb auf dem betroffenen Grundstück zugestimmt, insbesondere da die Fa. Erlbacher mit der Abwanderung nach Büchenbach drohte.

Von der Baugenehmigung wurde bislang kein Gebrauch gemacht. Mittlerweile hat sich die Fa. Erlbacher in der Industriestraße in Schwabach angesiedelt.

Dem Verlängerungsantrag kann nach Anhörung der beteiligten Fachstellen nicht entsprochen werden, da er mit den planungs- und naturschutzrechtlichen Vorgaben nach wie vor nicht vereinbar ist.

II. Verlängerung der Baugenehmigung

1. Voraussetzungen der Verlängerung

Eine Baugenehmigung gilt vier Jahre und kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden.

Für die Verlängerung der Geltungsdauer einer Baugenehmigung gelten die gleichen materiellen Anforderungen wie für die erstmalige Erteilung. Die Baugenehmigungsbehörde hat daher zu prüfen, ob das Vorhaben zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Verlängerungsantrag den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, ohne an die im Genehmigungsbescheid vertretene Rechtsansicht gebunden zu sein. Ein schutzwürdiges Vertrauen des Bauwerbers darauf, die Genehmigung werde verlängert, wird von der Rechtsprechung des BayVGh nicht anerkannt; der Bauwerber trägt vielmehr das Risiko der Änderung nicht nur der Sach- und Rechtslage, sondern auch der Rechtsansicht der Baugenehmigungsbehörde.

Nur wenn das Vorhaben auch noch im Zeitpunkt der Verlängerung dem geltenden öffentlichen Recht entspricht, ist die Genehmigung zu verlängern; nur dann besteht ein Rechtsanspruch.

2. Rechtliche Würdigung

Der Fa. Richard Erlbacher wurde am 11.11.2003 die Baugenehmigung für die Errichtung einer LKW-/PKW-Werkstatt auf dem Anwesen Ottersdorfer Straße 69 erteilt. Der Bauherr hat zwischenzeitlich fristgemäß die Verlängerung der Baugenehmigung beantragt.

Der Antragssteller hat jedoch keinen Anspruch auf Verlängerung der Baugenehmigung, da dem Bauvorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren bzw. Verlängerungsverfahren zu prüfen sind.

Das betroffene Grundstück liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Das Vorhaben ist somit

nach § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich, zu beurteilen. Da keine Privilegierung vorliegt, handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben. Diese können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Folgende öffentliche Belange werden jedoch durch das Vorhaben beeinträchtigt:

- Darstellung im Flächennutzungsplan:

Das betroffene Grundstück ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Planungs- und Bauausschuss hat sich bereits am 15.10.2001, 10.12.2001 und 21.01.2002 mit dieser Angelegenheit befasst. Das Vorhaben wurde seinerzeit bereits kritisch gesehen. Um jedoch die damaligen dort herrschenden ungeordneten Verhältnisse (Landschafts- und Ortsbild etc.) einer möglichen Ordnung zuzuführen, wurde die Zustimmung erteilt.

Zwischenzeitlich haben sich jedoch die Rahmenbedingungen dahingehend geändert, dass der Betrieb nicht mehr dort ansässig ist, sondern auf eine gewerbliche Baufläche an einer anderen Stelle im Schwabacher Stadtgebiet umgesiedelt ist. Zudem hat sich der Stadtrat der Stadt Schwabach im Rahmen der Neuaufstellung des Gesamt-Flächennutzungsplans auch mit diesem Bereich beschäftigt und in der Diskussion möglicher künftiger gewerblicher Bauflächen bekräftigt, dass dort eine gewerbliche Nutzung nicht mehr unterstützt würde und auch nicht erwünscht sei, gerade weil ja der Betrieb verlagert sei und dadurch für das bisher ungünstige landschaftliche Erscheinungsbild Abhilfe geschaffen werden konnte. Auch im weiteren Verfahren für den neuen Flächennutzungsplan sind in der Stadtratsdiskussion keine anderen Ergebnisse erzielt worden. Im Flächennutzungsplanentwurf wurde keine gewerbliche Baufläche dargestellt. Auf Büchenbacher Gebiet grenzt eine gemischte Baufläche an. In mittelbarer Nachbarschaft wird von Seiten der Gemeinde Büchenbach ein Wohngebiet geplant bzw. realisiert. Die Gegend ist durch Wohnen und Landwirtschaft geprägt.

Aus städtebaulicher Sicht ist ein Gewerbegebiet in großem Stil in dieser verkehrlich abseitigen Lage nicht erstrebenswert.

- Naturschutzrechtliche Belange

Die Untere Naturschutzbehörde bleibt ebenso bei ihrer Ablehnung des Bauvorhabens im Außenbereich, da das Bauvorhaben einen gravierenden Eingriff in Natur und Landschaft darstellt.

Dem Verlängerungsantrag des Herrn Richard Erlbacher kann somit nicht entsprochen werden.

III. Kosten

Kosten des Beschlussvorschlages und Gesamtkosten: Keine

Produktsachkonto, Projekt (vorhandene Haushaltsmittel incl. Rest): Entfällt

Folgekosten (Personal-, Sachaufwand, Abschreibungen): Entfällt

Bei überplanmäßigen oder außerplanmäßigen Ausgaben Notwendigkeit, Unabweisbarkeit: Entfällt

Hinweis auf Mittel von Dritten: Entfällt